



Inserat ID: 136715

erstellt am : 15.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 530000€

Straße: Franz-Parsche-Gasse

1230 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 75m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 87m<sup>2</sup>

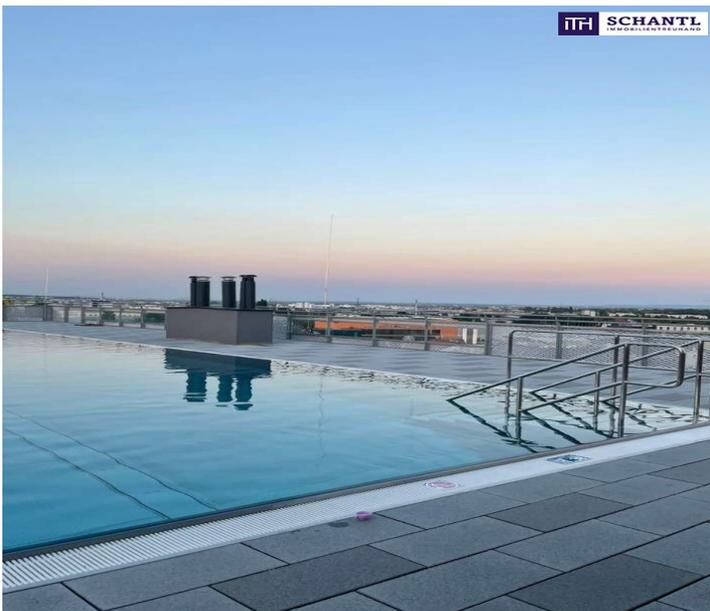
### **Kontaktinformationen:**

Hanna Herzenstein

Tel: +43 6705070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

**Märchenhaftes Wohnen Mitten in Liesing!**  
**3-Zimmerwohnung mit Garage, Terrasse und**  
**Großzügigen Fensterfronten | mit Klimaanlage und**  
**Fußbodenheizung | Ruhige Wohnanlage Baujahr 2019**  
**| mit Pool, Sauna, Fitness, Spielplatz, Outdoor- und**  
**Indoorbereichen**



Märchenhaftes Wohnen Mitten in Liesing! 3-Zimmerwohnung mit Terrasse und Großzügigen Fensterfronten | mit Klimaanlage und Fußbodenheizung | Garage | Ruhige Wohnanlage Baujahr

2019 | Grünraum mit Pool, Sauna, Fitness, Spielplatz, Outdoor- und Indoorbereichen

Im Herzen des 23. Bezirks befindet sich diese hochwertige, moderne 3-Zimmer-Wohnung, die im 5. Stock eines 2019 erbauten Neubaus liegt. Mit einer großzügigen Terrasse, die einen unvergleichlichen Blick auf den Wienerwald und die Burg Perchtoldsdorf bietet, sowie zahlreichen modernen Annehmlichkeiten, ist dieses Zuhause ideal für Paare und kleine Familien.

Die Wohnung befindet sich in einer modernen Wohnhausanlage, die mit außergewöhnlichen Extras wie einem Dachpool, eine Sauna, einem Fitnessraum und großzügigen Freiflächen punktet. Die ruhige Lage in einer autofreien Zone direkt am Liesingbach verbindet urbanes Wohnen mit naturnahem Flair.

Fakten | Highlights | Ausstattung

Alle Zimmer sind zentral begehbar

Tiefgarage: Inklusive Stellplatz mit Vorbereitung für E-Auto-Anschluss

Klimaanlage und Sonnenschutz vorhanden

Fußbodenheizung

1 Terrasse: ca. 12 m<sup>2</sup> mit Süd/Ost-Ausrichtung und ganztägiger Sonne

Wohnzimmer: mit Zugang zur Terrasse

Schlafzimmer 1

Schlafzimmer 2

Badezimmer: mit Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss

Bodenbeläge: hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen, elegante Fliesen in Bad und WC

Küche: moderne, hochwertige Einbauküche mit Siemens Geräten

Fenster: Fenster und Balkontüren sind mit elektrischen Außenjalousien ausgestattet

Klimaanlage: vorhanden

Heizung: Hauszentralheizung

Extras: Schwimmbad, mehrere Dachterrassen, Waschküche, Sauna, Fitnessraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Kinderspielplatz, Kinder- und Jugendspielraum mit Küche

Kellerabteil: 2 m<sup>2</sup> Stauraum

Baujahr: 2019

Lage: absolute Ruhelage mit sehr guter Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung

Highlights der Wohnhausanlage:

Dachpool: Großzügiger Pool mit 360° Blick über Wien

Freiflächen: Begrünte Wiesen und Relax-Bereiche am Dach

Saunabereich: Mit gemütlichen Relaxliegen  
Fitnessraum: Modern ausgestattet, mit Blick auf den Wienerwald  
Kinderspielplatz & Kindergarten: Direkt in der Anlage integriert  
Abstellräume: Kinderwagen- und Fahrradabstellraum  
Erholungsgebiet Liesingbach: Nur wenige Schritte entfernt

Diese Traumwohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und ihre ideale Ausrichtung. Dank der großzügigen Fensterfronten genießen Sie helle Räume und eine traumhafte Aussicht. Die Terrasse lädt dazu ein, bei einem Kaffee die Morgensonne zu genießen oder den Tag mit einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Die Wohnhausanlage bietet mit ihrem Dachpool, den Freiflächen und der Sauna ein luxuriöses Wohnerlebnis. Familien profitieren von der kinderfreundlichen Umgebung mit Spielplatz und Kindergarten, während Naturbegeisterte das nahegelegene Liesingbach-Erholungsgebiet schätzen werden.

Wohnfläche: ca. 75 m<sup>2</sup> + Terrasse 12 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis: ? 530.000

Garagenplatz kann zusätzlich erworben werden

Betriebskosten inkl. Heizung und Warmwasser: ca. ? 349

Bezug: nach Vereinbarung

Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung und lassen Sie sich von diesem Wohnraum begeistern!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;250m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;2.000m Krankenhaus &lt;3.000m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;500m Kindergarten &lt;250m Universität &lt;6.000m Höhere  
Schule &lt;6.000m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m Bäckerei  
&lt;250m Einkaufszentrum &lt;500m Sonstige  
Geldautomat &lt;250m Bank  
&lt;250m Post &lt;250m Polizei &lt;500m Verkehr  
Bus &lt;250m U-Bahn  
&lt;2.000m Straßenbahn &lt;1.500m Bahnhof &lt;250m Autobahnanschluss  
&lt;2.250m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 75m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 87m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 29.64m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.74m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 530000€

Nebenkosten: 318€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 6705070265

E-Mail: hanna.herzenstein@schantl-ith.at